

***Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara  
Perusahaan Umum Kereta Api Dan P.T. Basko Minang Plaza Dalam Perkara Perdata  
Putusan Nomor : 12/Pdt.G/2012/Pn/Pdg Di Kota Padang***

**Oleh : Nathasya Nadia Fenandri**

**Pembimbing 1: Hj. Mardalena Hanifah, S.H., M.Hum.**

**Pembimbing 2 : Rahmad Hendra, S.H., M.Kn.**

**Alamat : Jalan T.Bey Komplek Peputra Indah 1 Blok A no 7 Pekanbaru**

**Email : nnathasya@ymail.com- Telepon: 0852 7176 3736**

***ABSTRACT***

Cancellation of the agreement is the return everything to its original state, such as when the agreement was first held. Cancellation of the agreement can be done by absolute cancellation (relatief nietigheid), the cancellation must be requested by either party. Meaning more leads to the cancellation of the contract formation process or agreement (conclusion of the contract or agreement). Result in the cancellation of the contract is the law of return to its original position, as well as before the conclusion of the contract. The purpose of this study was to determine the reasons cancellation of the agreement in civil Nomor.12 / PDT.G / 2012 / PN.PDG and to determine the consideration of the judges who made the basis for examining and deciding the case Nomor.12 / PDT.G / 2012 / PN.PDG. Research by the author is classified into types of normative legal research done by researching library materials or secondary data. Based on the descriptive nature is to collect data in accordance with the truth then the data is compiled and processed and analyzed to provide a systematic overview of the facts and characteristics of the object and the subject under study accurately. The lawsuit cancellation agreement based on a civil case No. 12 / Pdt.G / 2012 / PN.PDG filed by the plaintiff against the defendant begins with the land lease agreement between the plaintiff and the defendant, during which the lease is the defendant does not pay the rent of land to plaintiffs started from 2004 until 2012. The plaintiff had to tell the defendant to pay the rent of the land but of pihak defendant no response or reply. Based on the above, with the fulfillment of the elements of cancellation of the agreement in Article 1266 of the Civil Code, the author believes that the judge had correctly applied the law, the cancellation of the agreement dilakukan by PT. Train and PT. Basko Minang Plaza does have the right to be sued by the act of default.

***Keywords: Agreement-Cancellation of Agreement -Lease Agreement***

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia cenderung untuk hidup berkelompok sehingga disebut makhluk sosial yang selalu membutuhkan manusia lainnya dalam melengkapi kekurangan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.<sup>1</sup> Tindakan yang diperbuat oleh subjek hukum dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum atau bukan perbuatan hukum. Tindakan dari subjek hukum yang dikategorikan sebagai perbuatan hukum merupakan perbuatan subjek hukum yang diberi akibat hukum oleh kaidah hukum tertentu, dan timbulnya akibat hukum ini memang dikehendaki oleh subjek hukum pelaku perbuatan hukum tersebut.<sup>2</sup>

Salah satu perbuatan hukum yang akibat hukumnya dikehendaki oleh pelakunya adalah perikatan atau perjanjian. Perikatan atau perjanjian adalah bagian dari hukum harta kekayaan, perikatan ada yang lahir dari perjanjian dan ada pula yang lahir dari undang-undang. Istilah perjanjian atau perikatan berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan *verbinten*.<sup>3</sup> Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain, hal yang mengikat itu adalah peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, misalnya jual-beli, hutang piutang tersebut dapat menciptakan hubungan hukum.<sup>4</sup>

Suatu perjanjian diperlukan adanya suatu kesepakatan, dengan adanya kesepakatan tersebut maka suatu perjanjian yang dibuat akan menimbulkan hak dan kewajiban. Timbulnya hak dan kewajiban yang diakibatkan dari perjanjian yang

dilakukan tersebut, apabila salah satu pihak merasa keberatan terhadap pelaksanaan hak ataupun kewajiban yang ditimbulkan oleh perjanjian maka pihak yang merasa keberatan tersebut dapat membatalkan perjanjian yang telah dibuat. Pembatalan perjanjian merupakan upaya untuk menghapus persetujuan atau kesepakatan dalam perjanjian yang telah dibuat sehingga perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan pelaksanaannya tidak dapat dipaksakan.<sup>5</sup>

Ada 3 syarat yang harus dipenuhi untuk terjadinya pembatalan perjanjian, yaitu :

- a. Perjanjian harus bersifat timbal-balik.
- b. Harus ada wanprestasi.
- c. Harus dengan keputusan hakim.

Jika dalam perjanjian timbal balik ini salah satu pihak tidak memenuhi Kewajibannya artinya wanprestasi, sehingga pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan. Pembatalan tidak terjadi dengan sendirinya wanprestasi itu, melainkan harus dimintakan kepada hakim, dan hakimlah yang akan membatalkan perjanjian itu dengan keputusannya.

Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 12/Pdt.G/2012/PN.Pdg yang memeriksa dan mengadili sengketa antara Kereta Api Indonesia (persero) Divisi Regional II Sumatera Barat ( dahulu Perusahaan Umum Kereta Api/PERUMKA Eksploitasi Sumatera Barat ) melawan tergugat PT. Basko Minang Plaza yang mana telah sepakat mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah dengan, sebagaimana sesuai dengan surat perjanjian nomor : 1762/D.19/IKD.14//1994 tanggal 01 Juli

<sup>1</sup> Mochtar Kusumaatmadja, Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Buku I, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 12.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 86.

<sup>3</sup> R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 3

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm 229.

<sup>5</sup> Agus Yudha Hemoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 293.

1994 tentang persewaan tanah/bangunan milik Perusahaan Umum Kereta Api.

Berdasarkan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut PT. Basko Minang Plaza menyewa dari PT. Kereta Api Indonesia sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Air Tawar Timur Kota Padang terhitung sejak tanggal 01 Juli 1994 sampai tanggal 31 Mei 1997 dengan harga sewa sebesar Rp.9.892.350,-.<sup>6</sup> Tanggal 02 Juli 1997 PT. Basko Minang Plaza memperpanjang masa sewa tanah tersebut luas 2.161 m selama 1 tahun sejak 02 Juni 1997 s/d 01 Juni 1998 dengan harga sewa sebesar Rp. 3.209.085,-. Setelah berakhirnya masa persewaan tanah 01 Juni 1998, PT. Basko Minang Plaza kembali melanjutkan sewa tanah tersebut yang dalam addendum perpanjangan sewa tanah dan bangunan milik PT. Kereta Api (Persero) eksploitasi Sumatera Barat yang ditanda tangani tanggal 15 Agustus 2001 untuk masa sewa sampai dengan tanggal 30 Mei 2004 dengan harga tarif sewa sebesar Rp.3.209.085,-.

Sejak berakhirnya sewa menyewa tanah tersebut tanggal 30 Mei 2004 hingga sekarang PT. Basko Minang Plaza tidak pernah mengajukan masa penyewaan tanah tersebut kepada PT. Kereta Api dan PT. Basko Minang Plaza tidak beritikad baik untuk mengembalikan tanah tersebut disewanya kepada PT. Kereta Api sebagaimana yang tercantum surat perjanjian nomor :1762/D.19/IKD.14/1994 tanggal 01 Juli 1994 yang telah disepakati oleh bersama. PT. Kereta Api sudah memberitahukan perihal pemakaian lahan milik PT. Kereta Api kepada PT. Basko Minang Plaza melalui surat-surat.

Perjanjian persewaan tanah / bangunan Nomor: 1762/D.19/IKD.14/1994 dalam Pasal 8 mencantumkan tentang batalnya perjanjian ini apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan hak dan kewajiban sebagaimana

yang telah ditetapkan, apabila ada perubahan tarif, dan pihak kedua mengajukan perpanjangan sewa masa perjanjian namun tidak mampu atau tidak bersedia membayar uang sewa sesuai dengan tarif baru, apabila benar terjadi pembatalan atau pemutusan hubungan sewa maka pihak kedua harus membongkar bangunan yang berada diatas tanah yang disewa tanpa ganti rugi dari pihak pertama dan menyerahkan tanah dalam keadaan kosong, apabila ternyata penyerahan tidak dilaksanakan, maka pihak pertama dapat melakukan pembongkaran secara paksa dan biaya pembongkaran dibebankan kepada pihak kedua, dalam melakukan pembongkaran pihak pertama melakukannya dengan bantuan pihak berwajib dan akan melakukan pengosongan secara paksa tanpa ganti rugi.<sup>7</sup>

Inilah yang menimbulkan permasalahan antara PT. Kereta Api dan PT. Basko Minang Plaza, sebagaimana yang tertera dalam surat perjanjian Nomor: 1762/D.19/IKD.14/1994 bahwa PT. Basko Minang Plaza untuk menyerahkan tanah/lahan tersebut kepada PT. Kereta Api dalam keadaan kosong karena PT. Basko Minang Plaza sudah tidak membayar uang sewa tanah dan juga tidak mengembalikan tanah dalam keadaan kosong kepada PT. Kereta Api. Dari akibat wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Basko Minang Plaza, PT. Kereta Api mengalami kerugian materil berupa kehilangan kesempatan untuk menyewakan kembali tanah/lahan tersebut baik kepada PT. Basko Minang Plaza maupun kepada orang lain, dengan total kerugian yang diderita oleh PT. Kereta Api terhitung sejak 30 Mei 2004 sampai dengan 31 Desember 2011 sebesar Rp 312. 844.917,- (tiga ratus dua belas juta delapan ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus tujuh belas rupiah).

<sup>6</sup> Berkas Putusan Pengadilan Negeri Padang , No.12/PDT.G/2012/PN.PDG

<sup>7</sup> Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT. Kereta Api dan PT. Basko Minang Plaza Nomor: 1762/D.19/IKD.14/1994.

Berdasarkan penjabaran kasus diatas maka penulis tertarik untuk mengambil judul :**Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara Perusahaan Umum Kereta Api Dan P.T. Basko MinangPlaza Dalam Perkara Perdata Putusan Nomor:12/Pdt.G/2012/Pn.Pdg Di Kota Padang.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian penulis yang disampaikan pada latar belakang, maka penulis merumuskan masalah pokok dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah alasan pembatalan perjanjian sewa menyewa tanah dalam perkara perdata Nomor : 12/PDT.G/2012/PN.PDG ?
2. Bagaimanakah pertimbangan hukum Majelis Hakim yang dijadikan dasar dalam memutuskan perkara perdata Nomor : 12/PDT.G/2012/PN.PDG ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Pada dasarnya penelitian ini bertujuan untuk mencari pemahaman yang benar mengenai permasalahan yang dirumuskan. Adapun tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui alasan pembatalan perjanjian dalam perkara perdata Nomor.12/PDT.G/2012/PN.PDG.
- b. Untuk mengetahui pertimbangan Majelis Hakim yang dijadikan dasar dalam memeriksa dan memutus perkara Nomor.12/PDT.G/2012/PN.PDG.

### **2. Kegunaan Penelitian**

Permasalahan dan tujuan penelitian yang telah dirumuskan penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis yaitu sebagai berikut:

- a. Kegunaan Teoritis
  - a) Kegunaan penelitian ini juga sebagai salah satu syarat memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau.
  - b) Secara teoritis diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan

kajian bagi kalangan hukum dalam mengembangkan dan memperluas ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata pada umumnya, dan khususnya mengenai pembatalan perjanjian berdasarkan putusan majelis hakim.

### **b. Kegunaan Praktis**

- a) Bagi Hakim, penelitian ini berguna sebagai acuan dalam memutuskan suatu perkara sewa menyewa agar lebih hati-hati sehingga menimbulkan keadilan bagi para pihak.
- b) Bagi pihak penyewa atau pihak yang menyewakan, penelitian ini berguna sebagai bahan acuan atau pedoman dalam melakukan suatu perjanjian sewa menyewa sehingga mengetahui mengenai perjanjian dan sebab – sebab pembatalan perjanjian dan memahami tinjauan aspek hukum perdata yang berlaku mengenai pembatalan perjanjian sewa menyewa tanah.
- c) Bagi masyarakat umum, penelitian ini diharapkan mampu menjadi sumber pengetahuan dan mengenalkan tentang perjanjian dan sebab-sebab atau hal-hal yang bisa membuat suatu perjanjian itu batal.

## **D. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dan kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh hukum terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan

yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>8</sup>

Kepastian dalam melakukan perjanjian tidak hanya dari suatu akibat suatu perjanjian yang hendak diinginkan, akan tetapi juga pada substansi perjanjian itu sendiri. Pembentuk undang-undang juga mewajibkan kepastian dalam merumuskan suatu kontrak. Pasal 1342 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa kata-kata yang digunakan juga harus jelas sehingga tidak dapat menyimpang dari penafsiran yang sudah dijelaskan. Oleh karena perjanjian merupakan undang-undang bagi para subjek hukum maka segala sesuatu yang tertulis harus pasti diartikan oleh para subjek hukum. Jika suatu perjanjian tidak memberikan kepastian dalam hal isinya maka kedudukan subjek hukum yang lemah akan tidak terlindungi dan menjadi tidak pasti.<sup>9</sup>

## 2. Teori Perjanjian

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>10</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>11</sup> Berdasarkan definisi diatas maka dapat dikatakan suatu perjanjian harus didasarkan kepada kata sepakat, dan perjanjian tersebut akan melahirkan hak dan kewajiban.

Perjanjian baru dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang

membuat apabila telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan : “Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab tertentu.<sup>12</sup>

Pembatalan perjanjian merupakan pengembalian segala sesuatu kepada keadaan semula, seperti pada saat perjanjian pertama kali diadakan.<sup>13</sup> Pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan cara pembatalan mutlak (*relatief nietigheid*), merupakan pembatalan yang harus dimintakan oleh salah satu pihak.<sup>14</sup> Makna pembatalan lebih mengarah pada proses pembentukan kontrak atau perjanjian ( penutupan kontrak atau perjanjian ). Akibat hukum pada pembatalan kontrak adalah pengembalian pada posisi semula, sebagaimana halnya sebelum penutupan kontrak.<sup>15</sup>

Sewa menyewa adalah perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu ( Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).<sup>16</sup> Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Menurut Wiryono Projodikoro sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 158.

<sup>9</sup> Mario A. Tedja dan Fikrie Yoanita, *Teori Kepastian dalam Prespektif Hukum Kontrak*, <http://mariotedja.blogspot.com/2012/12/teori-kepastian-dalam-prespektif-hukum.html>, diakses tanggal 21 Mei 2015.

<sup>10</sup> Subekti, *Op.cit*, hlm.1.

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1990, hlm. 103.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm 228.

<sup>13</sup> Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 306.

<sup>14</sup> Wirjono Projodikoro, *Op. Cit* , hlm 151.

<sup>15</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit*, hlm 294.

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm 345.

barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>17</sup>

Perbuatan sewa menyewa melingkupi lima unsur, yaitu persetujuan, penyerahan benda sewaan, pembayaran uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa menyewa.<sup>18</sup> Subjek atau pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.<sup>19</sup> Objek sewa menyewa adalah benda dan sewa. Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian sewa beli, yaitu suatu perjanjian konsensual yang artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga sewa. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain membayar harga sewa. Barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa.<sup>20</sup>

### E. Kerangka Konseptual

Konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan gabungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang ingin atau akan hendak diteliti.<sup>21</sup>

1. Tinjauan merupakan hasil meninjau, pandangan, pendapat, setelah menyelidiki dengan cermat atau mempelajari dengan teliti.<sup>22</sup> Hasil meninjau atau pandangan yang dimaksud dalam hal ini adalah pandangan setelah melakukan penelitian dengan cermat tentang perkara gugatan pembatalan perjanjian sewa menyewa tanah.
2. Yuridis adalah peraturan hukum, menurut hukum atau secara hukum.<sup>23</sup>
3. Pembatalan merupakan cara atau proses membatalkan atau pernyataan batal.<sup>24</sup>
4. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>25</sup> Perjanjian juga dapat disebut dengan kontrak yang merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>26</sup>
5. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>27</sup>
6. Perkara perdata merupakan persoalan mengenai hubungan antara anggota masyarakat atau sesama warga negara, yang dalam penelitian ini merupakan perkara perdata mengenai pembatalan perjanjian sewa menyewa tanah.

<sup>17</sup> Klangen, *Sewa Menyewa*, <http://www.myklangen.blogspot.com/2009/10/sewa-menyewa.html>, diakses tanggal 04 Maret 2015.

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 346.

<sup>19</sup> Rahmadi Putra, *Perjanjian Sewa Menyewa*, <http://ngobrolinhukum.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa>, diakses tanggal 05 Maret 2015.

<sup>20</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 90.

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 132.

<sup>22</sup> WJS. Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Hlm 1198.

<sup>23</sup> *Ibid*, Hlm 1016.

<sup>24</sup> *Ibid*, Hlm 84.

<sup>25</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

<sup>26</sup> Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Buku Kesatu, Cetakan Ketiga, 2005, hlm 4.

<sup>27</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.cit.*, Pasal 1548.

## 7. Putusan

Nomor.12/PDT.G/2012/PN.PDG

merupakan pernyataan atau suatu keputusan dari pengadilan yang berwenang untuk mengakhiri perkara yang diajukan kepada Pengadilan untuk diselesaikan.

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara yang dilakukan untuk mencapai suatu tujuan. Penelitian pada dasarnya merupakan, “suatu upaya pencarian” dan bukan sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu obyek yang mudah terpegang, ditangan.

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian hukum normatif atau kepastasaan mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.<sup>28</sup>

Dalam penelitian hukum normatif ini penulis melakukan penelitian pada azas-azas hukum. Terhadap pembatalan perjanjian antara Perusahaan Umum Kereta Api dan PT. Basko Minang Plaza pada perkara Nomor 12/PDT.G/2012/PN.PDG.yang bertitik tolak dari bidang hukum tertentu, dengan cara mengadakan identifikasi terlebih dahulu terhadap kaidah-kaidah hukum yang telah dirumuskan di dalam perundang-undangan tertentu.<sup>29</sup> Juga dengan melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan.<sup>30</sup>

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 13.

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 15.

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 93

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini bersifat deskriptif yaitu mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data tersebut disusun dan diolah dan dianalisis untuk memberikan gambaran mengenai masalah yang ada.

## 3. Sumber Data

Penelitian dalam penulisan ini menggunakan sumber data sekunder yang mana sumber data yang diperoleh dari kepustakaan, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya.<sup>31</sup> Data sekunder terbagi menjadi tiga jenis, yaitu :<sup>32</sup>

### a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan utama dalam penelitian ini yang merupakan sumber bahasan, yang terdiri atas :

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
2. Berkas putusan perkara yang akan diteliti,
3. Peraturan perundang-undangan,
4. Yurisprudensi.
5. Putusan Hakim Nomor: 12/Pdt.G/2012/PN.Pdg.
6. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 1762/D.19/IKD.14/1994.

### b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan data yang diperoleh dari buku-buku serta pendapat para ahli dalam berbagai literatur yang berhubungan langsung dengan materi penelitian.

### c) Bahan hukum Tersier, yaitu data yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa kamus ataupun artikel yang dapat membantu penelitian ini.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, *Op. cit* hlm 30.

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm 31.

Pengumpulan data untuk penelitian hukum normatif digunakan metode kajian kepustakaan atau studi dokumenter.<sup>33</sup>

## **5. Analisis Data**

Penelitian ini, langkah yang pertama kali dilakukan adalah mengumpulkan data dari bahan hukum primer yaitu berupa putusan perkara, data tersebut kemudian penulis klasifikasikan sesuai dengan masalah pokok yang diteliti dan diolah kemudian disajikan dengan cara membandingkannya dengan konsep-konsep yang ada pada bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku dan literatur lainnya.

## **BAB II**

### **ALASAN PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA DALAM PERKARA PERDATA NOMOR : 12/Pdt.G/2012/PN.Pdg**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### **a. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian diatur dalam Buku ke III Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Perjanjian (*agreement*) atau *verbinten*is yang mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>34</sup> Setiap perjanjian dikenal dengan dua macam subjek, yaitu manusia dan badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu. Subjek yang berupa seorang manusia harus memenuhi syarat-syarat untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum yang sah, yaitu sudah dewasa dan sehat pikiran.

<sup>33</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, Hlm 50.

<sup>34</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

#### **b. Syarat Sahnya Perjanjian**

Perjanjian yang telah dibuat apabila telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian maka suatu perjanjian menimbulkan konsekuensi kepada para pihak yang membuat perjanjian tersebut yaitu timbulnya hak dan kewajiban bukan didasarkan kepada dilakukannya apa yang diperjanjikan akan tetapi cukup dipenuhinya syarat sahnya perjanjian maka akan menimbulkan hak dan kewajiban.

#### **c. Azas-Azas Perjanjian**

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan, ada 4 (empat) asas umum dalam hukum perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

##### **1. Asas Personalia**

Asas ini terdapat dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

##### **2. Asas Konsensualitas**

Asas Konsensualitas adalah ketentuan umum yang melahirkan perjanjian konsensual. Asas ini memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut.

##### **3. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat pada Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, tepatnya pada angka 4 Pasal 1320. Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau



perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang.

4. Asas Perjanjian Berlaku sebagai Undang Undang ( *Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya”.

**B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa**

**a. Pengertian Sewa Menyewa**

Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sewa menyewa adalah perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu.

**b. Syarat Sewa Menyewa**

Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu :

- a. Unsur Essensialia, adalah bagian perjanjian yang harus selalu ada dalam suatu perjanjian, bagian yang mutlak, dimana tanpa adanya bagian tersebut perjanjian tidak mungkin ada. Unsur-unsur pokok perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga.
- b. Unsur Naturalia, adalah bagian perjanjian yang oleh Undang-Undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat diganti, sehingga bagian tersebut oleh Undang-Undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.

- c. Unsur Aksidentalialia, adalah bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut, jadi hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam Undang-Undang, bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.<sup>35</sup>

**c. Para Pihak Dalam Sewa Menyewa**

Subjek atau pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.<sup>36</sup> Dalam perjanjian ini yang menjadi subjeknya adalah PT. Kereta Api Indonesia dan PT. Basko Minang Plaza, yang mana pihak yang menyewakan adalah PT Kereta Api Indonesia dan pihak penyewa adalah PT. Basko Minang Plaza.

Objek sewa menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan. Benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alat bukti yang sah. Objek sewa menyewa dalam perjanjian ini adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Air Tawar Timur

<sup>35</sup> Idil Victor, *Permasalahan Pokok Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, <http://idilvictor.blogspot.com.html>, diakses tanggal, 19 Agustus 2015.

<sup>36</sup> Rahmadi Putra, *Perjanjian Sewa Menyewa*, <http://ngobrolinhukum.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyeewa/>, diakses tanggal 05 Maret 2015.

Kota Padang tepatnya di KM.12+127,83/338,83 sebelah kiri jalan kereta api antara Padang/ Tabing lintas teluk bayur-sawahlunto.

#### **d. Jangka Waktu Sewa Menyewa**

Jangka waktu sewa dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan dengan “waktu tertentu”. Maksud dari jangka waktu tertentu tersebut dalam praktik sewa menyewa adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya jumlah jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun.<sup>37</sup>

Berdasarkan Perjanjian Nomor 1762/D.19/IKD.14/1994 jangka waktu sewa menyewa tanah selama 2 (dua) tahun 11 (sebelas) bulan terhitung mulai tanggal 1 Juli 1994 sampai dengan tanggal 31 Mei 1997 dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak. Pihak penyewa terus melakukan perpanjangan sewa hingga tahun 2004. Sejak 30 Mei 2004 hingga 31 Desember 2011 pihak penyewa tidak lagi membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan, sehingga pihak yang menyewakan mengalami kerugian sebesar Rp. 312.844.917,- (tiga ratus dua belas juta delapan ratus empat puluh empat sembilan ratus tujuh belas rupiah)

#### **e. Hak dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa**

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian sewa beli, yaitu suatu perjanjian konsensual yang artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur pokok, yaitu barang dan harga sewa. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain membayar harga sewa. Barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Penyerahan tadi hanya bersifat

menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa.<sup>38</sup>

Menurut Pasal 1551 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pihak yang menyewakan diwajibkan :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai keperluan yang dimaksud.
3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram daripada barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segalanya.<sup>39</sup>

Pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segalanya. Pihak yang menyewakan harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa.<sup>40</sup>

Pihak penyewa harus menepati dua kewajiban utama, yaitu :

1. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu Menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, Menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan.
2. Untuk membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.<sup>41</sup>

#### **C. Alasan Pembatalan Perjanjian Dalam Perkara Perdata Nomor: 12/Pdt.G/2012/PN.PDG**

Menurut Wirjono Prodjodikoro pembatalan perjanjian dapat digambarkan yaitu Pembatalan Mutlak (*absolute*

<sup>37</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 347.

<sup>38</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 90.

<sup>39</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1550.

<sup>40</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1551.

<sup>41</sup> Subekti, *Op.Cit.* hlm. 91.

*nietigheid*), apabila suatu perjanjian harus dianggap batal, meskipun tidak diminta oleh suatu pihak, dan perjanjian ini dianggap tidak ada sejak semula dan terhadap siapapun juga. Pembatalan Tak Mutlak (*relatief*) yaitu hanya terjadi jika diminta oleh orang-orang tertentu dan hanya terhadap orang-orang tertentu.<sup>42</sup>

Ada dua cara meminta pembatalan perjanjian itu. Pertama, pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan. Kedua, menunggu sampai ia digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian tersebut. Pembatalan ini bisa terjadi apabila ada kesepakatan para pihak yang menghendaki pembatalan perjanjian tersebut. Tetapi apabila suatu perjanjian tersebut didasarkan oleh adanya penipuan, maka pihak yang dirugikan bisa mengajukan gugatan pembatalan akta perjanjian ke Pengadilan, jika seluruh bukti mendukung atas apa yang diminta oleh hakim nantinya.

Pembatalan perjanjian sewa menyewa tanah yang diajukan oleh penggugat disebut juga Pembatalan Tak Mutlak (*relatief nietigheid*). Pembatalan Tak Mutlak (*relatief nietigheid*) yaitu hanya terjadi jika diminta oleh orang-orang tertentu dan hanya berlaku terhadap orang-orang tertentu itu. Seperti dalam pengajuan gugatan pembatalan perjanjian sewa menyewa di Pengadilan Negeri Padang, dalam hal ini penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar perjanjian sewa menyewa yang menjadi objek gugatan penggugat agar dapat dibatalkan.

Suatu pembatalan perjanjian dapat dimintakan kepada pengadilan apabila didalam suatu perjanjian ternyata didalamnya tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian ke pengadilan.

Secara garis besar alasan pembatalan perjanjian dapat digolongkan ke dalam dua golongan besar :

1. Yang berkaitan dengan pembatalan oleh salah satu pihak dalam perjanjian
2. Yang berhubungan dengan pembatalan perjanjian oleh pihak ketiga diluar perjanjian.<sup>43</sup>

### **BAB III**

## **PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM DALAM MEMUTUSKAN**

### **PERKARA NOMOR**

**12/Pdt.G/2012/PN.Pdg**

#### **A. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Memutuskan Perkara Nomor**

**12/Pdt.G/2012/Pn.Pdg**

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang setelah memeriksa perkara perdata Nomor: 12/Pdt.G/2012/Pn.Pdg, mulai dari proses pendaftaran gugatan, pemanggilan para pihak baik penggugat dan tergugat menyimpulkan bahwa putusan yang menyatakan bahwa gugatan penggugat dapat diterima sebagian sangat beralasan secara hukum.

Pertimbangan lain majelis hakim bahwa dengan telah dibuktikannya adanya perbuatan wanprestasi atau cidera janji oleh Tergugat apakah kemudian telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Bahwa dengan tidak dibayarnya sewa tanah milik PT Kereta Api Indonesia dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2012 (sampai sekarang) maka Pihak Penggugat telah dirugikan secara Materil oleh Pihak Tergugat senilai Rp.3.209.085 (tiga juta dua ratus Sembilan ribu delapan puluh lima rupiah) pertahun x 8 (delapan) tahun = Rp.25.672.680,- (Dua Puluh Lima Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Dua Ribu Enam Ratus Delapan Puluh Rupiah).

Pertimbangan berikutnya yaitu berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak. Setelah hakim melihat dan mempelajari bukti-bukti tersebut, maka

<sup>42</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, hlm. 196.

<sup>43</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm. 173.

Majelis Hakim berkesimpulan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh para tergugat tidak dapat melemahkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh para penggugat, sebaliknya para penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut. Dalam menyelesaikan perkara perdata hakim hanya bertugas mencari kebenaran formil.<sup>44</sup> Putusan yang diberikan kepada penggugat dan tergugat yaitu berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang disimpulkan dari Majelis Hakim dengan melihat tahap-tahap proses persidangan.

Adapun yang menjadi pertimbangan hukum majelis hakim, diantaranya menimbang bahwa antara penggugat dan tergugat telah terjadi perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa milik Penggugat yang terletak di daerah Air Tawar Kodya Padang di KM 12 sebelah kiri Jalan Kereta Api antara Padang / Tabinglintas Teluk Bayur – Sawahlunto dari tahun 1994 sampai dengan sekarang dan Pihak Tergugat telah membayar uang sewa dari tahun 1994 sampai dengan tahun 2004 dan setelah tahun 2004 pihak Tergugat tidak pernah lagi untuk membayar uang sewa tanah milik penggugat tanpa alasan yang jelas, sehingga dengan demikian Pihak Tergugat telah dapat dikualifikasikan melakukan perbuatan Wanprestasi atau cidera janji terhadap uang sewa atas tanah objek milik Penggugat dari tahun 2004 sampai dengan sekarang.

Pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata haruslah memenuhi syarat yaitu perjanjian harus bersifat timbal-balik, adanya wanprestasi (salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya), pembatalan harus dimintakan kepada Hakim.

Pembatalan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh PT. Kereta

Api, karena PT. Basko Minang Plaza tidak membayarkan uang sewa tanah kepada PT. Kereta Api sebagaimana yang telah disepakati bersama yang tercantum didalam perjanjian Nomor: 1762/D.19/IKD.14/1994, yang mana isinya apabila ada perubahan tarif dan pihak kedua mengajukan perpanjangan masa perjanjian namun tidak mampu atau tidak bersedia membayar uang sewa sesuai tariff baru, maka pihak pertama dapat memutuskan hubungan sewa menyewa dengan tidak mengabulkan perpanjangan masaa perjanjian. Apabila terjadi pembatalan atau pemutusan sewa oleh pihak pertama, maka pihak kedua harus membongkar bangunan yang berada diatas tanah yang disewa tanpa ganti rugi dan mengembalikan tanah dalam keadaan kosong kepada pihak pertama.

#### **B. Analisa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Memutuskan Perkara Nomor 12/Pdt.G/2012/Pn.Pdg**

Kasus yang telah dianalisis oleh penulis, menjelaskan bahwa pembatalan perjanjian yang dilakukan oleh PT. Kereta Api sudah memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembatalan perjanjian yang dimintakan oleh salah satu pihak kepada Pengadilan yang berwenang hanya dapat dilakukan apabila alasan pembatalan tersebut dapat dibuktikan oleh pihak yang memintakan pembatalan. Apabila alasan pembatalan perjanjian dapat dibuktikan oleh para pihak maka Pengadilan akan mengeluarkan putusan yang menyatakan perjanjian tersebut batal.

Maka penulis berkeyakinan bahwa hakim telah benar menerapkan hukum, pembatalan perjanjian yang dilakukakan oleh PT. Kereta Api dan PT. Basko Minang Plaza memang telah tepat untuk digugat dengan perbuatan wanprestasi.

### **BAB IV PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya memberikan penulis

<sup>44</sup> R. Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 197.

beberapa kesimpulan yaang dapat diambil, yaitu sebagai berikut:

1. Pembatalan perjanjian sewa menyewa dalam perkara perdata Nomor 12/Pdt.G/2012/Pn.Pdg yang diajukan oleh penggugat didasarkan kepada adanya tidak dibayarkannya uang sewa tanah oleh tergugat dari tanggal 30 Mei 2004 sampai dengan November 2011. Tergugat tidak pernah mengajukan perpanjangan sewa kepada penggugat dan tidak beritikad baik untuk mengembalikan tanah yang disewanya kepada penggugat sebagaimana yang tercantum dalam Surat Perjanjian Nomor 1762/D.19/IKD.14/1994 yang telah disepakati bersama. Alasan pembatalan perjanjian yang dilakukan oleh PT. Kereta Api sudah memenuhi alasan dari Pasal 1266 KUH Perdata, yakni perjanjian bersifat timbal balik, dimana masing-masing pihak mempunyai hak dan tanggung jawab yang saling timbal balik, dan pihak PT. Kereta Api menganggap ada wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, yaitu pihak PT. Basko Minang Plaza tidak membayarkan kewajibannya yaitu tidak membayarkan uang sewa tanah kepada PT. Kereta Api, dan pembatalannya juga dimintakan kepada Hakim.
2. Pertimbangan Hukum Majelis hakim dalam memutus Perkara Nomor 12/Pdt.G/2012/Pn/Pdg didasarkan kepada pemeriksaan gugatan penggugat dan eksepsi dari para tergugat. Selain itu Majelis Hakim juga mempelajari dan mempertimbangkan alat-alat

bukti yang diajukan oleh penggugat dan para tergugat. Proses dari penyelesaian perkara perdata Nomor: 12/Pdt.G/2012/Pn.Pdg adalah dengan cara memperelajari gugatan yang diajukan, mempelajari dalil gugatannya, posita dan petitum, memeriksa alat bukti dan mencari penyelesaian terbaik. Isi pokok dari gugatan penggugat dalam perkara perdata Nomor: 12/Pdt.G/2012/Pn.Pdg adalah bahwa tergugat tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tidak membayar uang sewa tanah dan ada perpanjangan masa sewa dan tergugat juga tidak beritikad baik mengembalikan tanah kepada penggugat. Berdasarkan hal itu penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Padang dan meminta Majelis Hakim menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya, dan menghukum tergugat untuk menyerakan objek gugatan dalam keadaan baik dan kosong kepada penggugat. Pengadilan Negeri Padang gugatan tersebut diterima, karena Hakim menilai bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh tergugat tidak dapat melemahkan bukti-bukti yang diajukan tergugat, sebaliknya penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut.

## **B. SARAN**

Berdasarkan kesimpulan diatas maka terdapat beberapa saran yang kiranya dapat dijadikan rekomendasi konstruktif bagi Hakim, Penggugat serta Tergugat dalam menyelesaikan perkara perdata yang berkaitan dengan pengajuan gugatan. Saran-saran tersebut antara lain :

1. Hendaknya para pihak dalam membuat perjanjian lebih memperhatikan tentang jangka waktu sewa dan biaya sewa tanah tersebut. Sehingga tidak menimbulkan permasalahan yang berujung pada pembatalan perjanjian. Seharusnya pihak penyewa mengetahui kewajibannya untuk membayar uang sewa setiap tahunnya, dan tidak melakukan wanprestasi yang merugikan bagi kedua belah pihak. Dan juga pihak penyewa lebih menaati isi dari perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu mengembalikan tanah dalam keadaan kosong kepada pihak yang menyewakan.
2. Hendaknya dalam memberikan pertimbangan hukum dalam putusan perkara perdata Nomor: 12/Pdt.G/2012/Pn.Pdg Hakim seharusnya lebih menjelaskan kepada tergugat hal hal yang menyebabkan wanprestasi dan mengakibatkan perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan sesuai dengan hukum yang berlaku dalam perjanjian.

#### DAFTAR PUSTAKA

- A. Buku**
- Adonara, FirmanFloranta, 2014, *Aspek-AspekHukumPerikatan*, MandarMaju, Bandung.
- Ali, Achmad, 2002, *MenguakTabirHukum (SuatuKajianFilosofisdan Sosiologis)*, PT. GunungAgungTbk, Jakarta.
- Ali, Zainuddin, 2014, *MetodePenelitianHukum*, SinarGrafika, Jakarta.
- Amiruddin, H. ZainalAsikin, 2008, *PengantarMetodePenelitianHukum*, RajagrafindoPersada, Jakarta.
- Bachtiar, Maryati, 2009, *BukuAjarHukumPerikatan*, PusatPengembangan PendidikanUniversitas Riau, Pekanbaru.
- Djamali, R.Abdoel, 2008, *PengantarHukum Indonesia*, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Djatmiko, R, 1996, *PengetahuanHukumPerdatadanHukumDagang*, Angkasa, Bandung.
- Djumadi, 2004, *HukumPerburuhanPerjanjianKerja*, RajawaliPers, Jakarta.
- Harahap, M. Yahya, 2000, *HukumPerdata Indonesia*, Citra AdityaBakti, Bandung.
- Kusumaatmadja, Mochtar, AriefSidharta, 2000, *PengantarIlmuHukum "Suatu PengenalanRuangLingkupBerlakunyaIlmu Hukum*, Buku I, Alumni, Bandung.
- M. Manullang, Fernando, 2007, *MenggapaiHukumBerkeadilan*, BukuKompas, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *PengantarIlmuHukum*, KencanaPranada Media Group, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2008, *PengantarHukum Indonesia*, KencanaPranada Media Group, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1990, *MengenaiSuatuPengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 2011, *TeoriHukum*, UniversitasAtma Yogyakarta, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 1998, *HukumAcaraPerdata*, Liberty, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 1996, *PenemuanHukumSebuahPengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkadir 2011, *HukumPerdata Indonesia*, Citra AdityaBakti, Bandung.
- Muljadi, KartinidanGunawanWidjaja, 2006, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajagrafindoPersada, Jakarta.
- Muttaqie, Dadan, 2006, *Dasar-DasarHukumAcaraPerdata*, Insania Citra Press, Yogyakarta.
- Prodjodikoro, Wirjono, 2011, *Azaz-AzazHukumPerjanjian*, MandarMaju, Bandung.
- P.Panganbean, Henry, 2006, *PenyalahgunaanKeadaan(Misbruik Van Omstandiheden) SebagaiAlasanBaruUntukPembatalanPerjanjian*, Liberty, Yogyakarta.
- R.Setiawan, 1999, *Pokok-PokokHukumPerikatan*, Putra Abardin.
- R. Soeroso, 2011, *Perjanjian Di BawahTangan*, SinarGrafika, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2011, *PengantarIlmuHukum*, SinarGrafika, Jakarta.
- S.B. Marsh, J. Soulsby (ed), 2013, *HukumPerjanjian*, Alumni, Bandung.
- Salim H.S., 2005, *PerkembanganHukumKontrakInnominat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

- \_\_\_\_\_, 2014, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2005, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Samudra, Teguh, 1992, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung.
- Satrio, J, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Soekamto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI Press), Jakarta..
- Soekamto, Soerjono, Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, 2012 *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta
- Syahrani, Riduan, 2006, *Seluk-Seluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung.
- Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta.
- Widjaja, Gunawan, 2006, *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Yudha Hemoko, Agus, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- B. Jurnal / Kamus/ Makalah**
- WJS.Poerwadarminta, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta.
- Gery R. Weydekamp, 2012, "Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum", *Lex Privatum*, Volume I, No. 4 Oktober.
- Heru, Guntoro, 2012, "Perjanjian Sewa Menyewakan Kaitannya Dengan Putusan Mahkamah Agung", *Jurnal Hukum*, Volume 19, No. 3 Juli.
- Pramono, 2010, "Problematika Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian", *Mimbar Hukum*, Volume 22 Nomor 2 Juni.
- Prita Anindya, 2009, "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Atas Pembatalan Perjanjian Sepihak Yakni Putusan No.281/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST Antara PT Sapta Sarana Personaprima Dengan Conoco Philips Dan Perkara No.484/Pdt.G/1999/PN.JKT.SEL Antara PT Perusahaan Dagang Tempo (PT Tempo) Dengan PT Roche Indonesia", *Jurnal Mahasiswa Hukum Universitas Indonesia*, Volume 1 Nomor 1 Juli.
- C. Peraturan Perundang-Undangan**
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk wetboek*) (ed), 1995, Cet. 34, Edisi Revisi, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Berkas Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor: 12/PDT.G/2012/PN.PDG
- Berkas Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 44/PDT/2013/PT.PDG.
- Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT. Kereta Api dan PT. Basko Minang Plaza Nomor: 1762/D.19/IKD.14/1994.
- D. Website**
- Patricia, Simatupang, 2012, *Syarat Sahnya Perjanjian Saat Lahimnya Perjanjian Dan Pembatalan Pelaksanaan Perjanjian*, <http://patriciasimatupang.wordpress.com/2012/06/05/syarat-sahnya-perjanjian-saat-lahimnya-perjanjian-dan-pembatalan-pelaksanaan-suatu-perjanjian/>, diakses, tanggal 19 Desember 2014.
- Klangenan, 2009, *Sewa Menyewa*, <http://www.myklangenan.blogspot.com/2009/10/sewa-menyewa.html>, diakses, tanggal 04 Maret 2015.
- Rahmadi Putra, 2013, *Perjanjian Sewa Menyewa*, <http://ngobrolinhukum.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa>, diakses, tanggal 05 Maret 2015.
- Mario A. Tedjadan Fikrie Yoanita, 2012, *Teori Kepastian dalam Prespektif Hukum Kontrak*, <http://mariotedja.blogspot.com/2012/12/teori-kepastian-dalam-prespektif-hukum.html>, diakses tanggal 21 Mei 2015.
- Rerry Aprillia, 2012, *Hal-hal Yang Harus Ada di Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, <http://www.docstoc.com>, Diakses tanggal 19 Agustus 2015.
- Idil Victor, 2013, *Permasalahan Pokok Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, <http://idilvictor.blogspot.com.html>, diakses tanggal, 19 Agustus 2015.